

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE ALMADA

AGOSTO 2018

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. INSERÇÃO TERRITORIAL E ENQUADRAMENTO DO PLANO NAS POLÍTICAS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	5
3. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	8
4. AVALIAÇÃO DO GRAU DE CONSECUÇÃO DO PLANO	12
5. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO PDM NA ÁREA DE INCIDÊNCIA DO PPA	13
6. CONCLUSÕES.....	15
ANEXO – TABELA DE INDICADORES DE EXECUÇÃO DOS ALVARÁS DE LOTEAMENTO.....	17



1. INTRODUÇÃO

O presente relatório refere-se à avaliação das condições que fundamentam a revogação do Plano Parcial de Urbanização de Almada (PPA), nos termos do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Efetivamente, nos termos das normas supracitadas, os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine, cabendo, neste caso, à Câmara Municipal, em sede do respetivo procedimento, assegurar o cumprimento das seguintes formalidades:

- Promover e assegurar a participação preventiva dos interessados, em termos análogos aos previstos para a elaboração dos planos municipais, nos termos do artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT.
- Apresentar a proposta de revogação do plano municipal à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.
- Após a aprovação da proposta de revogação pela Assembleia Municipal, assegurar a respetiva publicação no Diário da República, no prazo de 30 dias, conforme previsto no n.º 1 e na alínea b) do n.º 2 do 92.º do RJIGT.

Face ao estabelecido no n.º 1 do artigo 187.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), as entidades da administração devem promover uma permanente avaliação da adequação e concretização das opções consagradas nos programas e planos territoriais por si elaborados, suportada nos indicadores qualitativos e quantitativos neles previstos.

Partindo de uma conceção aberta e interativa do plano, enquanto um processo contínuo que abrange, não apenas, o momento da sua elaboração e aprovação, mas também o da sua execução, avaliação e monitorização, essa avaliação deve ser encarada como uma parte indissociável do mesmo e indispensável à necessária adequação do processo de planeamento à realidade territorial.

O Plano Parcial de Urbanização de Almada (PPA) está em vigor desde 1992, pelo que, dada a distância no tempo das datas da sua elaboração e da sua aprovação e na ausência de qualquer avaliação, devidamente enquadrada no regime jurídico aplicável à avaliação dos Instrumentos de Gestão Territorial, dos efeitos e resultados das ações programadas para o território, emergiu a intenção de elaborar um relatório de avaliação da adequação deste instrumento às dinâmicas territoriais em presença e do grau de concretização dos objetivos a que este se propôs e se, no presente, esses objetivos continuam a ser pertinentes para se dar resposta aos desafios que este território apresenta

Para se proceder a essa avaliação, foram consultados e comparados dados que permitissem evidenciar e verificar as dinâmicas de transformação, uso e ocupação do uso presentes nesta área, em paralelo com a contextualização do plano na legislação em vigor à data da elaboração do plano, com o objetivo de avaliar



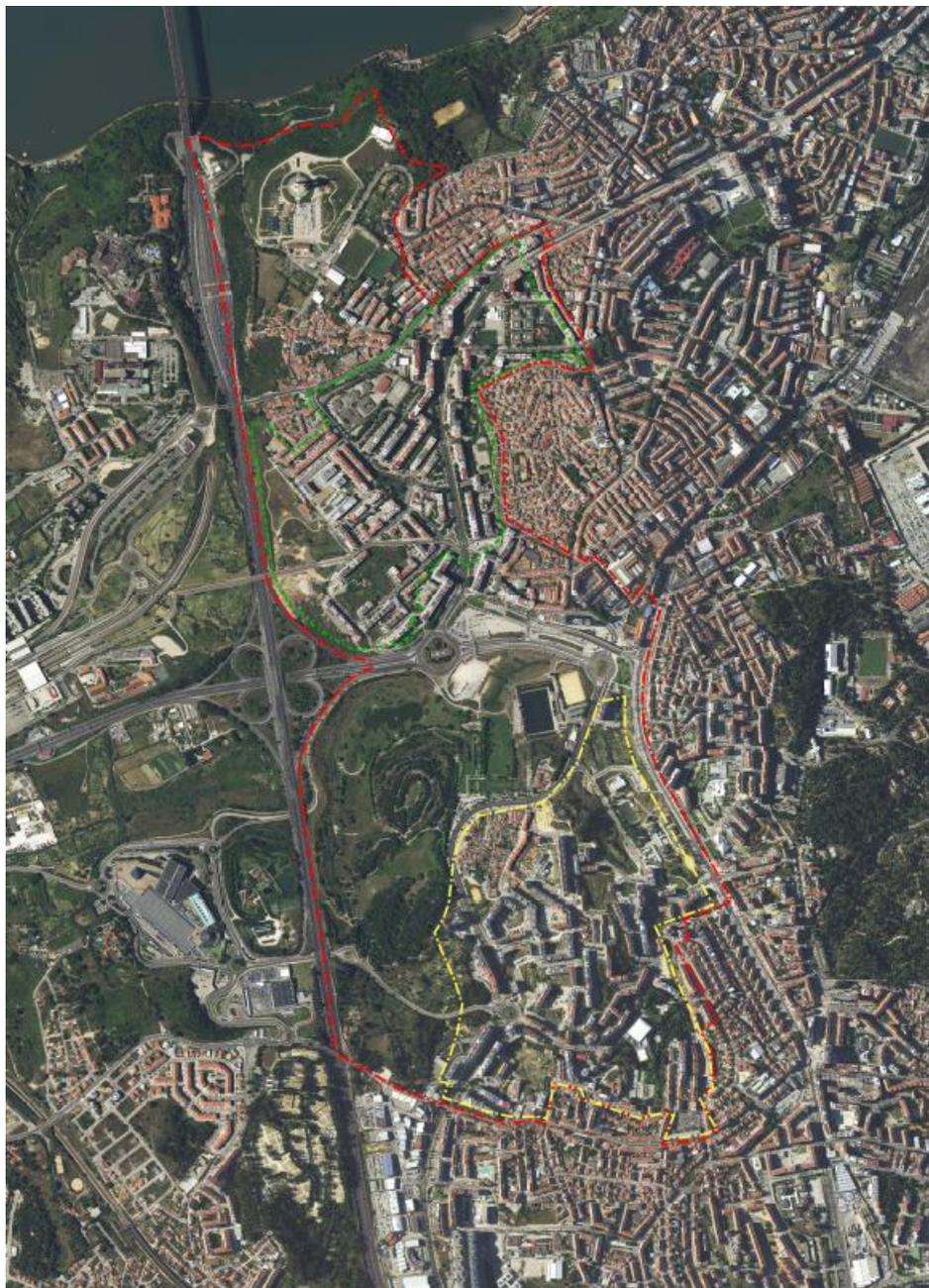
retrospectivamente, a materialização dos objetivos definidos no plano e subsequente grau de concretização e cumprimento das suas intenções programáticas para, finalmente, avaliar se continua a ser pertinente no presente, a prossecução dos objetivos estipulados e se os mesmos estão sincronizados com a atual estratégia municipal.

Para esse efeito, elegeram-se duas áreas representativas do objeto de avaliação e, considerando os objetivos e o programa estabelecidos para os alcançar em confronto com o concretizado, selecionaram-se os seguintes indicadores:

- Uso do solo e utilização do solo, onde se avalia o aproveitamento das classes e categorias de solo definidas no plano, bem como a intensidade da sua utilização, de acordo com o destino que lhe foi conferido no respetivo regime de uso do solo, designadamente em função dos usos concretizados no zonamento do plano, da área de construção total aí edificada, do número de fogos construídos e do acréscimo populacional.
- Dinâmica urbanística, onde se procede à avaliação do número de alvarás de loteamento e de obras de construção emitidos, edifícios e fogos edificados, extensão do território urbanizado, bem como das cedências para espaços verdes e equipamentos realizadas.



2. INSERÇÃO TERRITORIAL E ENQUADRAMENTO DO PLANO NAS POLÍTICAS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



-  PLANO PARCIAL DE ALMADA
-  PP7
-  PP9

Figura 1 – Área de intervenção do Plano Parcial de Almada e dos respetivos Planos de pormenor (PP7 e PP9)



O Plano de Urbanização Parcial de Almada (PPA), homologado em 2 de março de 1982 pelo Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, por delegação do Ministro da Habitação, Obras Públicas e Transportes, e publicado no Diário da República nº 195, de 25 de agosto de 1992, e cuja elaboração decorreu entre setembro de 1978 e fevereiro de 1979¹, tinha por objetivo a revisão dos Planos Parciais de Urbanização PP7 - Pragal, aprovado pelo Ministro das Obras Públicas, em 14 de setembro de 1972, PP7 - Zona Sul do Pragal, aprovado pelo Ministro das Obras Públicas, em 3 de abril de 1970 e PP9 - Zona do Quebra Joelhos, aprovado pelo Ministro das Obras públicas, em 1 de maio de 1969, desenvolvidos no âmbito do Antepiano de Expansão do Aglomerado Leste do Concelho de Almada, datado de 1967, que abrangiam uma parte substancial dos terrenos urbanizáveis imediatamente contíguos à zona da cidade de Almada, constituindo a sua principal área de expansão².

O PPA incide sobre uma área total de 240 ha, abrangendo as áreas territoriais das uniões das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas e do Laranjeiro e Feijó e tem as seguintes confrontações:

- A norte: O Santuário do Cristo-Rei;
- A nascente e sucessivamente: O Seminário de Almada, a Rua Fernão Lourenço, a Avenida do Cristo-Rei, a Quinta da Horta, a Rua de D. João de Castro, a Avenida D. Nuno Álvares Pereira, a Rua de Nuno Álvares Botelho, a Rua da Liberdade, a Rua das Terras dos Corte-Reais, a Rua de Vera Cruz, o Largo de Antero de Quental, a Avenida da Fundação, a Rua Major Celestino Pais, a Estrada do Brejo, a Travessa do Brejo, a Avenida D. Filipa de Lencastre, a Avenida do Infante Santo, a Rua de Frei Domingos da Caridade e o prolongamento da Rua de São João;
- A sul: a Rua do Padre da Nóbrega, a Rua de José Estevão Coelho de Magalhães, a Rua de Oliveira Martins e a Rua Dr. António Elvas;
- A poente: A Autoestrada do Sul (IP 7/A2).

O quadro jurídico de planeamento em que se operou a revisão dos referidos planos parciais, bem como a elaboração e aprovação do PPA, foi o do estabelecido nos Decretos-Lei n.º 560/71³ e n.º 561/71⁴, ambos de 17 de dezembro, que consubstanciava um regime jurídico focalizado na figura do *Plano Geral de Urbanização*, instituída em 1934, por Duarte Pacheco, ou seja, o de um sistema de planeamento prévio à legislação urbanística produzida na sequência da consolidação do atual Estado de Direito Democrático e da consagração da autonomia municipal que, num primeiro momento, em 1982, através do Decreto-Lei n.º 208/82, de 26 de

¹ Remetido à então Direção-Geral do Planeamento Urbanístico, para aprovação ministerial, em 22 de maio de 1979.

² O PPA abrangia ainda a área do Estudo de Urbanização do Centro Sul, remetido à Direção-Geral dos Serviços de Urbanização em 11 de setembro de 1972, mas que não chegou a obter aprovação ministerial.

³ Determina que as câmaras municipais do continente sejam obrigadas a promover a elaboração de planos gerais de urbanização das sedes dos seus municípios e de outras localidades, em ordem a obter a sua transformação e desenvolvimento segundo as exigências da vida económica e social, da estética, da higiene e da viação, com o máximo proveito e comodidade para os seus habitantes.

⁴ Fixa os requisitos de ordem técnica a que devem obedecer os planos gerais e parciais de urbanização e os planos de pormenor.



maio⁵, e da Portaria n.º 989/82, de 21 de outubro, veio instituir a figura e conteúdos técnicos dos PDM, e num segundo momento, em 1990, através do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março⁶, veio estabelecer o novo regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território, consagrando uma nova trilogia de planos de ordenamento ao nível municipal – Plano Diretor Municipal, Plano de Urbanização e Plano de Pormenor.

Inicialmente, de acordo com o regime jurídico ao abrigo do qual foi formalizado, bem como com o previsto no seu regulamento, o PPA teria uma vigência de cinco anos, finda a qual se deveria iniciar a sua revisão. Contudo, num primeiro momento da evolução do regime aplicável ao ordenamento do território e urbanismo, por força das disposições que lhe vieram a ser aplicadas através dos artigos 30.º e 31.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, esse limite temporal de vigência do plano veio então a ser alargado até ao prazo máximo de dez anos a contar da sua entrada em vigor, ou seja, até março de 2002, e, num segundo momento, por força do disposto no artigo 93.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (novo RJIGT), o PPA passou a beneficiar de um período de vigência indefinido, mantendo a sua eficácia até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração, assim como da sua eventual revogação.

No entanto, a nova *Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo*, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, veio, através do seu artigo 80.º, determinar que todos os instrumentos de gestão territorial vigentes deverão ser reconduzidos ao plano territorial que se revele adequado ao âmbito de aplicação específica, o que, no caso em apreço, seria o Plano de Urbanização.

Por sua vez, o novo RJIGT veio também, através do seu artigo 199.º, determinar que os planos municipais em vigor deverão, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor deste decreto-lei, ou seja, até 14 de julho de 2020, incluir as regras de classificação e qualificação nele previstas, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

No caso do PPA, o cumprimento das determinações legais referidas nos dois pontos anteriores, implicaria a sua recondução, da figura de *Plano Parcial de Urbanização*, concetualizado e formatado ao abrigo de um quadro técnico e legal desfasado das atuais normas legais aplicáveis, à figura de *Plano de Urbanização*, conforme se encontra prevista no artigo 98.º do novo RJIGT, adequando o seu conteúdo material e documental, através do procedimento de alteração previsto no artigo 118.º, ao exigido nos artigos 99.º e 100.º do mesmo diploma.

⁵ Define o quadro regulamentar dos planos diretores municipais.

⁶ Revoga o Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de dezembro e o Decreto-Lei 208/82, de 26 de maio e estabelece uma nova disciplina do regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território, tendo sido, por sua vez, revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).



Este imperativo afigura-se praticamente impossível de concretizar até ao limite do prazo supra referido, uma vez que o mesmo não comporta o tempo que será necessário conceder, primeiro, à elaboração da proposta técnica de alteração do plano, e depois, à tramitação dos procedimentos legalmente definidos para as fases de acompanhamento, concertação, participação e discussão pública, aprovação, ratificação e publicação que essa alteração implicaria e por outro, à acrescida complexidade e morosidade que será conferida ao processo, por via da necessidade de se proceder à respetiva avaliação ambiental, bem como à delimitação da RAN e da REN no âmbito do plano.

3. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

A execução do PPA, sobretudo nas áreas definidas no seu zonamento como *Zonas Urbanas de Expansão (ZUE)* e conforme estabelecido nos artigos 13.º, n.º 1; 14.º, n.º 2; 21.º, n.º 2 e 24.º do seu regulamento, processou-se através de dois planos de pormenor – O *Plano de Pormenor A*, que alterou as especificações de ordenamento do *PP9*, e o *Plano de Pormenor B*, que alterou as especificações do *PP7* e do *PP7 (Zona Sul)* – aprovados pela Câmara Municipal em julho de 1979, ao abrigo do disposto do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de dezembro, que conferia às câmaras municipais a competência para aprovar planos de pormenor relativos a setores urbanos de áreas já abrangidas por *planos gerais ou parciais de urbanização* aprovados.

Estes planos de pormenor vieram conferir uma maior eficácia à gestão urbanística da execução do PPA, quer por incorporarem propostas concretas de estruturação das infraestruturas e do desenho urbano, permitindo o controlo da implantação dos edifícios, da conformação dos espaços públicos e dos terrenos a ceder ao Município para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, quer por contemplarem um conjunto de normas relativas à distribuição dos encargos de urbanização, permitindo uma repartição equitativa dos custos totais das infraestruturas, proporcional às superfícies de pavimento resultantes da aplicação dos índices de utilização.

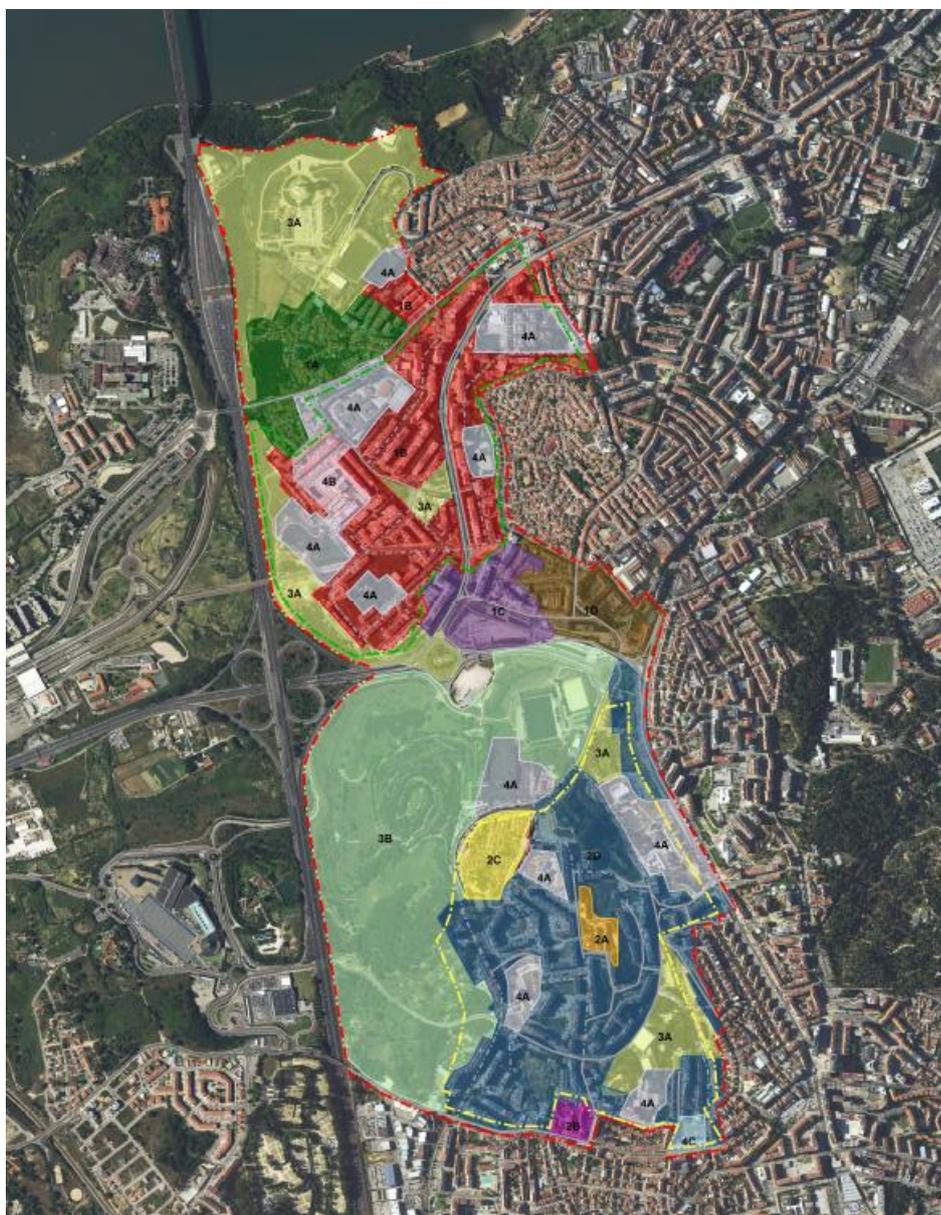
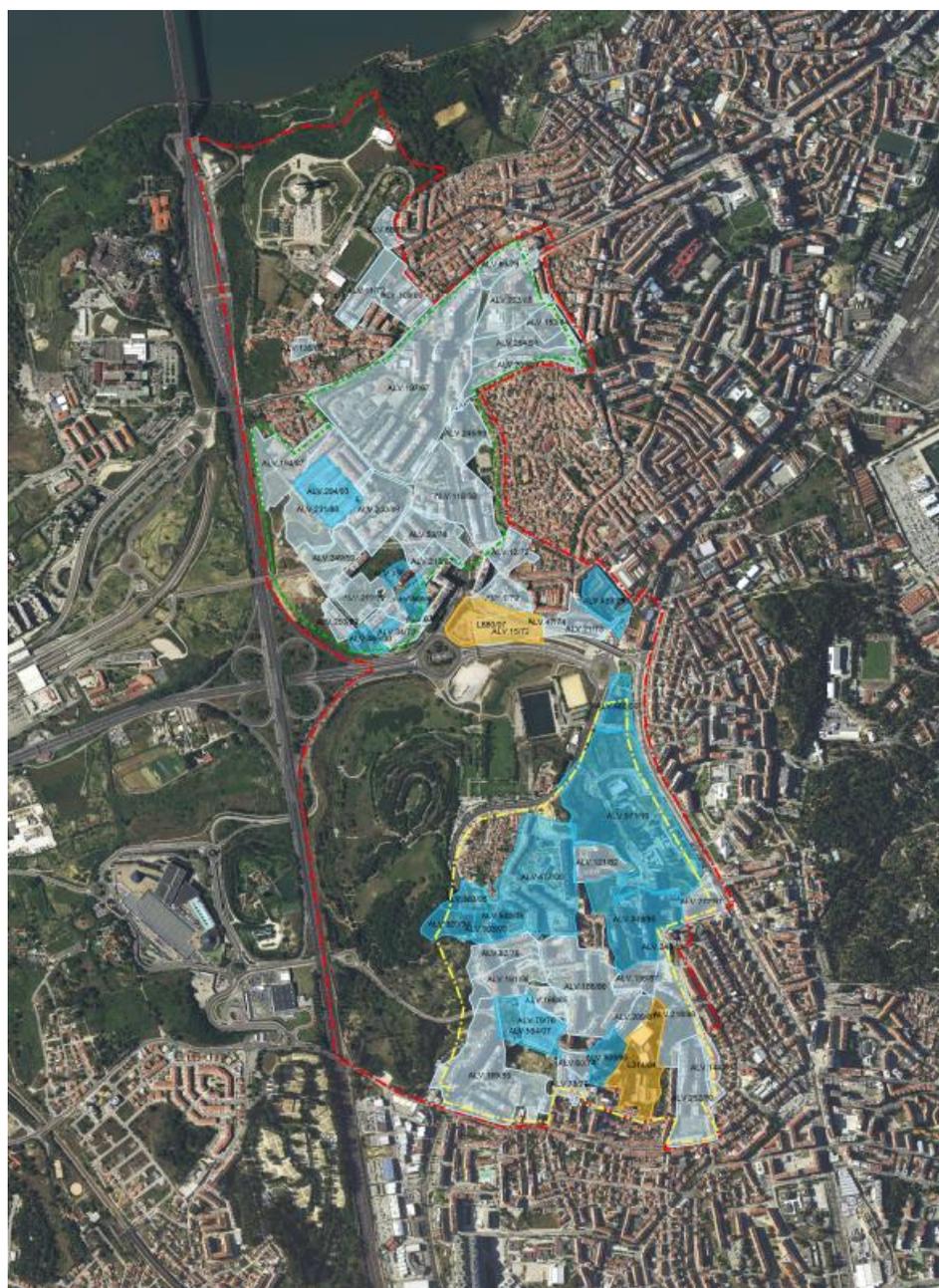


Figura 2 – Zonamento do Plano Parcial de Almada e dos respectivos Planos de pormenor (PP7 e PP9)



-  PLANO PARCIAL DE ALMADA
-  PP7
-  PP9
-  ALVARÁ (Antes da vigência do PPA - 1992)
-  ALVARÁ (Depois da vigência do PPA - 1992)
-  LOTEAMENTO MUNICIPAL

Figura 3 – Compromissos urbanísticos do Plano Parcial de Almada e dos respetivos Planos de pormenor (PP7 e PP9)



O PPA está em vigor há 26 anos e, conforme se pode depreender da leitura dos indicadores constantes nos quadros seguintes, permitiu uma efetiva e progressiva estruturação, colmatação e consolidação territorial das áreas de expansão, por este, programadas, operando também uma transformação radical no serviço de infraestruturas e de equipamentos colocados à disposição da população do Concelho, de onde se destaca a construção do Parque da Paz, do Complexo Municipal de Desportos Cidade de Almada e do Centro Cívico do Pragal, invertendo os processos de urbanização de grande densidade preconizados nos anteriores planos parciais.

▪ **Uso do solo:**

Zonamento do PPA	Programado	Executado	Taxa de execução
<i>Área de Intervenção</i>	240 ha	240 ha	-
<i>Zonas urbanas consolidadas</i>	20 ha	20 ha	-
<i>Zonas urbanas a renovar</i>	10 ha	4 ha	40%
<i>Zonas urbanas de expansão</i>	76 ha	73,6 ha	96%
<i>Zonas verdes de proteção</i>	42 ha	33,5 ha	80%
<i>Zonas verdes de recreio</i>	60 ha	58 ha	96%
<i>Zonas para equipamentos escolares</i>	27 ha	15 ha	55%
<i>Zona para centro cívico</i>	4 ha	3,5 ha	88%
<i>Zonas de reserva para equipamentos</i>	1 ha	1 ha	100%

▪ **Utilização do solo:**

Parâmetros do PPA	Programado	Executado	Taxa de execução
<i>Utilização bruta da zona de expansão 1B (PP7) $\leq 0,78$</i>	335.902,00 m ²	245.528,04 m ²	73%
<i>Utilização bruta da zona de renovação 1D $\leq 0,78$</i>	10.900,00 m ²	10.845,10 m ²	99%
<i>Utilização bruta da zona de expansão 2D (PP9) $\leq 0,70$</i>	389.080,00 m ²	335.837,02 m ²	86%
<i>Número de fogos na zona de expansão 1B (PP7)</i>	3.051 fogos	2.759 fogos	90%
<i>Número de fogos na zona de expansão 2D (PP9)</i>	4.206 fogos	3.390 fogos	80%

▪ **Outros indicadores de execução do Plano:**

Dinâmica urbanística do PPA	Zona 1B (PP7)	Zona 2D (PP9)	Outras Zonas
<i>Loteamentos programados antes da vigência do PPA</i>	4	8	9
<i>Alvarás de loteamento emitidos antes da vigência do PPA</i>	4	5	9
<i>Loteamentos programados na vigência do PPA</i>	17	23	7
<i>Alvarás de loteamento emitidos na vigência do PPA</i>	17	21	3
<i>Alvarás de loteamento emitidos entre 1982 e 1990</i>	12	10	2
<i>Alvarás de loteamento emitidos entre 1990 e 2000</i>	4	8	1
<i>Alvarás de loteamento emitidos depois de 2000</i>	1	3	0
<i>Lotes constituídos antes da vigência do PPA</i>	56	55	26



<i>Lotes constituídos na vigência do PPA</i>	248	406	20
<i>Área urbanizada antes da vigência do PPA</i>	79.261,45 m ²	40.750,00 m ²	15.760,24 m ²
<i>Área urbanizada na vigência do PPA</i>	372.174,62 m ²	363.882,32 m ²	21.579,25 m ²
<i>Edifícios construídos antes da vigência do PPA</i>	56	68	14
<i>Edifícios construídos na vigência do PPA</i>	155	203	50
<i>Fogos construídos antes da vigência do PPA</i>	631	401	416
<i>Fogos construídos na vigência do PPA</i>	2.759	3.390	198
<i>Cedências para equipamentos antes da vigência do PPA</i>	4.520 m ²	1.260 m ²	6.028 m ²
<i>Cedências para equipamentos na vigência do PPA</i>	41.581 m ²	79.856 m ²	10.478,40 m ²
<i>Cedências para espaços verdes antes da vigência do PPA</i>	0	0	0
<i>Cedências para espaços verdes na vigência do PPA</i>	0	21.182,50 m ²	0

A acrescentar dos dados de dinâmica urbanística indicados no quadro anterior, reportados essencialmente à iniciativa privada, há também a considerar a constituição de dois processos de operações de loteamento de iniciativa municipal⁷, um deles, na Zona 1C (Centro Sul), e um outro, abrangendo as Zonas 3A e 4A, que deu origem à construção do Complexo Municipal de Desportos Cidade de Almada.

4. AVALIAÇÃO DO GRAU DE CONSECUÇÃO DO PLANO

Contudo, se, por um lado, os indicadores de execução apresentados nos quadros anteriores demonstram que o PPA foi um instrumento de gestão territorial de razoável eficácia no controlo e programação dos processos de transformação do uso do solo das áreas de expansão urbana, bem como no propósito de salvaguardar as necessárias reservas de espaços para equipamentos e espaços verdes, por outro, revelam uma deficiente concretização dos objetivos de reabilitação e renovação urbana das áreas urbanas, por este qualificadas como zonas consolidadas e a renovar, tendo-se mesmo verificado, sobretudo ao longo desta última década da sua aplicação, uma manifesta desadequação do seu conteúdo programático e regulamentar face à necessidade de operacionalização dos processos de reabilitação e regeneração dos espaços urbanos consolidados situados na sua área de intervenção, constituindo atualmente um obstáculo à prossecução da Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU do Núcleo Histórico do Pragal, aprovada e delimitada pela Assembleia Municipal de Almada, em 1 de julho de 2013, e publicada em Diário da República, de 22 de agosto de 2013, bem como à regeneração do Núcleo Urbano de génese ilegal do Chegadinho, cuja reconversão urbanística está, por força da regulamentação deste plano, incontornavelmente amarrada à elaboração de um plano de pormenor.

Para além da manifesta desadequação do conteúdo programático e regulamentar do PPA à mudança de paradigma suscitada pela necessidade de operacionalização dos processos de reabilitação e regeneração dos espaços urbanos consolidados situados na sua área de intervenção, também é evidente a desadequação

⁷ Que, nos termos do atual Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (cfr. artigo 7.º, n.º 1, alínea a) e n.ºs 5, 6 e 7), estão isentas de controlo prévio, ficando apenas sujeitas ao cumprimento dos deveres de publicitação e de registo.



desse mesmo conteúdo face às linhas de orientação estratégica⁸ estabelecidas no *Estudo de Enquadramento Estratégico do Santuário Nacional do Cristo-Rei / Zona Ribeirinha do Tejo*, aprovado pela Câmara Municipal, na sua reunião de 20 de julho de 2011, cuja área de intervenção é praticamente coincidente com a Zona Verde de Proteção 3A.

Por outro lado, os instrumentos de execução do PPA – os planos de pormenor PP7 e PP9 – assentam num conjunto de normas técnicas de ordenamento do espaço público e de procedimentos administrativos desatualizados e conflitantes com o atual quadro normativo e regulamentar de âmbito nacional e municipal, que urge afastar da prática da gestão urbanística corrente.

A conjugação das condições enunciadas nos pontos anteriores leva a concluir pela desatualização do PPA e, considerando que se encontra ainda a decorrer o procedimento da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), não se vislumbra qualquer vantagem em elaborar outro plano municipal, com a mesma escala de intervenção que o substitua.

5. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO PDM NA ÁREA DE INCIDÊNCIA DO PPA

O PDM estabelece para a área territorial sobre a qual incide o PPA a seguinte estrutura de classificação e qualificação de solos:

- Na área de incidência do PP7 - Plano de Pormenor B:
 - I. **Espaços Urbanos e Urbanizáveis: Áreas Consolidadas**, às quais se aplica o regime estabelecido nos artigos 85.º a 90.º do RPDM; **Espaços Habitacionais de Alta Densidade**, aos quais se aplica o regime estabelecido regulamentados nos artigos 91.º a 95.º; **Espaços de Equipamento**, aos quais se aplica o disposto nos artigos 103.º a 105.º; **Espaços Verdes de Recreio e Lazer**, aos quais se aplica o regime estabelecido nos artigos 106.º, 104.º e 105.º, e **Espaços de Terciário**, aos quais se aplica o disposto nos artigos 107.º a 108.º.
 - II. **Espaços não Urbanos: Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento**, aos quais se aplica o regime estabelecido no artigo 113.º do RPDM e **Espaços Culturais e Naturais**, aos quais se aplica o disposto nos artigos 117.º e 118.º.
- Na área de incidência do PP9 - Plano de Pormenor A:
 - I. **Espaços Urbanos e Urbanizáveis: Áreas Consolidadas**, às quais se aplica o regime estabelecido nos artigos 85.º a 90.º do RPDM, **Espaços Habitacionais de Alta Densidade**, aos quais se aplica o regime estabelecido regulamentados nos artigos 91.º a 95.º, **Espaços de Equipamento**, aos

⁸ Qualificar o sítio do Cristo-Rei, numa ótica de maior sacralização do local e de valorização do espaço público; Valorizar paisagística e ambientalmente as arribas do Cristo-Rei; Qualificar e incrementar a articulação do Cristo-Rei com a cidade de Almada; Valorizar o corredor ribeirinho e a sua articulação com o Cristo-Rei e a Cidade.



quais se aplica o disposto nos artigos 103.º a 105.º, e *Espaços Verdes de Recreio e Lazer*, aos quais se aplica o regime estabelecido nos artigos 106.º, 104.º e 105.º.

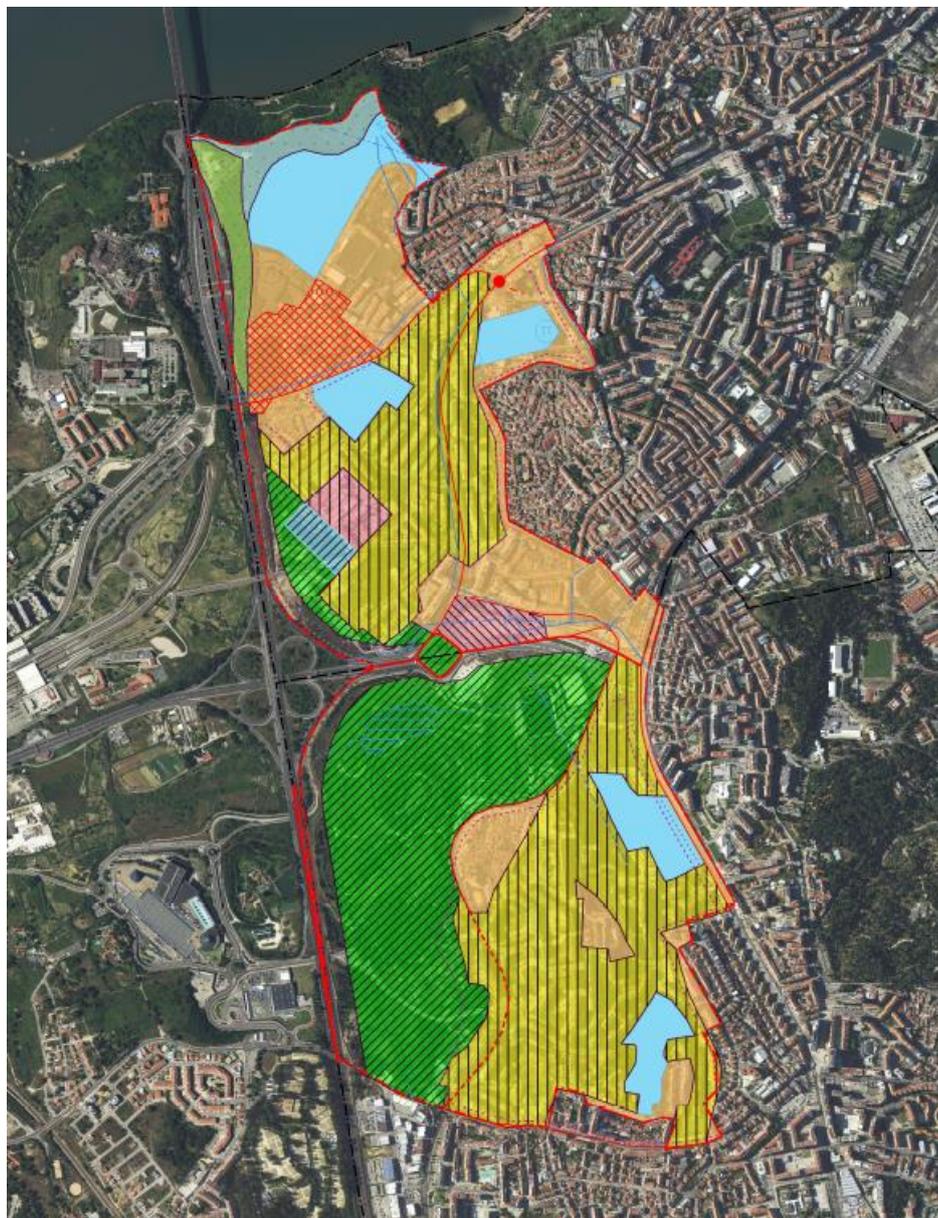


Figura 4 – Classificação e Qualificação do PDM na área de intervenção do Plano Parcial de Almada e dos respectivos Planos de Pormenor



6. CONCLUSÕES

O PPA, enquanto instrumento de gestão territorial, não foi capaz de acompanhar e enquadrar as alterações de ordem social e económica que se foram operaram nesta última década na sua base territorial de incidência, designadamente em matéria de reabilitação e regeneração urbana, bem como de qualificação do espaço público, em especial das suas condições de mobilidade e acessibilidade, constituindo essa incapacidade um fator decisivo para que, há mais de uma década, não existam desenvolvimentos urbanísticos significativos, tendo essa ausência contribuído para a estagnação desse território.

Colocar a possibilidade de proceder à revisão deste plano e de o reconduzir à atual figura legal de Plano de Urbanização suscita grandes reservas, uma vez que o próprio PDM comporta um quadro normativo muito mais densificado e melhor adaptado à realidade dos diferentes espaços geográficos que compõem a sua área de incidência, com uma visão mais agarrada às vocações dos espaços em presença, pelo que se afigura pertinente que o PDM passe a constituir a figura de planeamento aplicável àquele território, pelo menos até à conclusão do respetivo processo de revisão.

O recurso à revogação resulta do reconhecimento de que o modelo de ordenamento constante do PPA necessita de ser conciliado com as atuais necessidades de estruturação, colmatação, reabilitação e regeneração urbana, à luz de conceitos contemporâneos, assente, designadamente em políticas urbanas de mobilidade, do correto dimensionamento dos espaços públicos e da adequada dotação de equipamentos de utilização coletiva, em coerência com os novos critérios e nomenclaturas e com as necessidades da população presente neste território, alcançando, desta forma, a adaptação do sistema territorial à conjuntura inerente às dinâmicas de desenvolvimento atuais.

Perante este circunstancialismo, a opção pela revogação do PPA afigura-se como a solução mais adequada e mais conforme com o interesse público, quer porque, por um lado, se trata de afastar as normas de um plano territorial desatualizado e, por outro, por não resultar daqui qualquer vazio de regulamentação, já que passam a ser aplicadas à sua área territorial os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento do PDM em vigor, os quais, por sua vez, se revelam mais adequados à gestão das necessidades e das dinâmicas territoriais em presença.

Por seu turno, não se justificando a adoção de qualquer medida em sentido contrário, a revogação do PPA não deverá afetar as licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, bem como os atos administrativos de aprovação dos projetos de operações de loteamento e de arquitetura, que ainda se mantenham válidos e eficazes, conforme decorre dos princípios gerais de aplicação para o futuro dos novos regulamentos administrativos.

Também não se vislumbra que a revogação do plano venha a gerar o dever de justa indemnização a que se refere o artigo 171.º, n.ºs 2 e 4 do RJIGT, quer por, conforme referido no ponto anterior, não impor o sacrifício



de direitos preexistentes e juridicamente consolidados, designadamente a caducidade, revogação ou a alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, quer porque as eventuais restrições que a mesma venha a impor às possibilidades objetivas de aproveitamento do solo irão ocorrer muito para além do período de três anos a contar da data da entrada em vigor do PPA.

Anexos:

Anexo 1 – Tabela de Indicadores de Execução dos Alvarás de Loteamento



ANEXO – TABELA DE INDICADORES DE EXECUÇÃO DOS ALVARÁS DE LOTEAMENTO

Zona	Alvará	Data de Emissão	Área Parcela (m2)	Área Construção	Edificabilidade (m2)						Nº Fogos	Nº Lotes	Lotes Edificados	Cedências (m2)				Observações
					Habitação	Habitação Social	Comércio e Serviços	Indústria	Outros	Estacionamento				Espaços Verdes	Lotes	Equipamentos	Vias e Outros	
1A	135/83	1983	4027,5	2.697,60	1.798,40	...	...	...	...	899,20	15	15	15	...	...	700,00	...	Prévio à vigência do Plano
1B	189/86	1986	14133,75	8.518,75	7.793,75	...	725,00	...	...	3.333,50	96	16	16	...	...	5.687,00	...	Prévio à vigência do Plano
1B (PP7)	34/73	1973	15.781,45	15451	12.530,00	...	2.921,00	...	960,00	4.814,00	104	10	10	...	50,00	4.520,00	...	Prévio à vigência do Plano
	53/74	1974	19.480,00	15275	14.378,00	...	897,00	...	...	3.150,00	155	13	13	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	89/79	1979	11000	15.943,21	8.880,12	...	4.618,21	...	2.444,88	...	68	7	7	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	110/82	1982	37.520,00	29310	29.310,00	...	...	...	...	2.352,00	304	26	26	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	153/84	1984	960,00	4.800,00	4.800,00	...	...	...	...	768,00	50	3	3	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	194/87	1987	31.840,00	14112	13.680,00	...	432,00	...	...	2.736,00	130	20	20	...	1.812,00	5.089,00	...	Prévio à vigência do Plano
	197/87	1987	17.624,00	116674	100.936,00	...	15.738,00	...	...	5.532,00	1144	81	81	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	205/87	1987	2.208,00	11980	11.290,00	...	690,00	...	687,00	792,00	138	9	9	...	...	2.065,00	216,00	Prévio à vigência do Plano
	212/87	1987	7.600,00	7280	6.252,50	...	1.027,50	...	...	360,00	66	6	6	...	246,00	4.387,00	...	Prévio à vigência do Plano
	231/88	1988	46.300,00	33800	30.720,00	...	3.080,00	...	...	7.568,00	312	32	31	...	...	28.400,00	...	Prévio à vigência do Plano
	233/88	1988	4181,3	28.927,80	19.136,20	...	6.216,00	...	...	5.559,40	167	14	13	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	240/89	1989	4222,75	18.374,00	15.912,00	...	2.472,00	...	...	3.072,00	191	21	21	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	245/89	1989	13.720,00	12054,4	12.054,40	...	...	...	469,00	1.506,20	120	4	4	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	249/89	1989	19.391,00	7848	7.344,00	...	...	...	...	504,00	70	11	10	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	250/89	1989	20.281,00	16056	14.448,00	...	1.608,00	...	...	3.864,00	144	19	19	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	264/91	1991	1.183,06	9464,5	9.464,50	...	216,00	...	...	1.183,06	88	5	5	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	294/93	1993	20.362,80	37253,4	...	...	31.171,80	...	4.709,50	1.372,10	0	12	1	...	...	...	...	Posterior à vigência do Plano
	356/95	1995	3261	2.040,00	2.040,00	...	...	...	...	1.080,00	23	3	2	...	48,00	500,00	...	Posterior à vigência do Plano
465/00	2000	8.600,00	6751,4	6.382,40	...	369,00	...	321,00	2.135,30	60	7	7	...	...	1.140,00	...	Posterior à vigência do Plano	
488/01	2001	5.142,90	8671,5	5.592,00	...	408,00	...	1.008,00	1.663,50	56	6	3	...	...	...	...	Posterior à vigência do Plano	
1C	5/72	1972	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	12/72	1972	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	15/72	1972	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	47/74	1974	280,00	...	...	...	...	...	...	...	...	1	1	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	67/74	1974	885,00	...	...	...	...	...	...	...	...	2	2	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
1D	21/73	1973	...	...	...	...	...	...	...	...	...	6	6	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	439/98	1998	13.896,40	14237,7	9.009,10	...	1.836,00	...	813,90	2.578,70	87	19	19	...	...	4.091,40	...	Posterior à vigência do Plano
2D (PP9)	60/74	1974	1.544,00	8.093,00	8.093,00	...	...	...	...	200,00	84	7	7	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	78/76	1976	2.780,00	8.546,00	8.021,00	525,00	...	...	...	...	108	16	16	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	79/76	1976	12.904,00	...	...	...	...	...	...	...	...	11	10	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	82/76	1976	15.700,00	11.216,00	11.216,00	...	...	...	...	706,00	114	12	12	...	2.112,00	560,00	...	Prévio à vigência do Plano
	121/82	1982	13.400,00	9.846,00	8.010,00	...	1.836,00	...	...	900,00	78	9	9	...	2.533,00	700,00	...	Prévio à vigência do Plano
	144/83	1983	2.106,00	4.905,00	4.905,00	...	...	...	...	2.106,00	54	8	8	1.251,50	...	800,00	...	Prévio à vigência do Plano
	166/85	1985	7.500,00	5.760,00	5.760,00	...	...	...	...	1.806,00	60	5	5	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	169/85	1985	60.400,00	38.214,00	35.456,00	...	2.758,00	...	...	7.454,00	333	31	31	6.340,00	2.357,00	3.473,00	...	Prévio à vigência do Plano
	188/86	1986	48.560,00	55.607,00	51.771,00	...	3.584,00	...	...	8.285,50	705	47	46	...	3.584,00	3.506,00	...	Prévio à vigência do Plano
	191/86	1986	16.830,00	11.472,00	11.472,00	...	...	...	...	1.920,00	162	4	4	3.561,00	344,00	6.920,00	...	Prévio à vigência do Plano
	196/87	1987	9.500,00	6.768,00	6.120,00	...	648,00	...	...	739,00	75	7	7	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	209/87	1987	1.182,00	6.366,00	5.718,00	...	648,00	...	...	1.026,00	60	5	5	...	...	...	...	Prévio à vigência do Plano
	218/88	1988	19.023,00	12.600,00	12.600,00	...	...	...	...	1.980,00	124	14	14	...	...	3.438,00	...	Prévio à vigência do Plano
	248/89	1989	3.900,00	3.835,00	2.742,00	...	...	...	...	1.093,00	30	2	2	...	...	616,00	...	Prévio à vigência do Plano
	252/90	1990	13.785,00	22.876,00	22.882,00	...	...	...	...	6.231,00	230	33	33	...	...	6.210,00	...	Prévio à vigência do Plano
	272/91	1991	8.900,00	10.543,60	9.579,40	...	964,20	...	...	2.575,90	104	9	6	...	1.179,00	200,00	...	Prévio à vigência do Plano
	303/93	1993	1.290,00	4.972,00	4.860,00	...	112,00	...	...	1.272,00	55	5	5	...	...	1.300,00	...	Posterior à vigência do Plano
	320/94	1994	9.333,00	10.464,00	9.216,00	...	1.248,00	...	...	2.939,00	96	8	5	...	...	...	...	Posterior à vigência do Plano
	349/95	1995	53.300,00	51.461,00	44.726,00	...	6.735,00	...	...	...	546	22	18	...	...	...	...	Posterior à vigência do Plano
	363/95	1995	6.536,00	2.976,00	2.784,00	...	192,00	...	...	...	29	2	2	1.460,00	...	1.650,00	...	Posterior à vigência do Plano
369/95	1995	2.310,00	13.256,00	8.792,00	...	1.152,00	...	...	3.312,00	90	10	8	...	...	...	...	Posterior à vigência do Plano	
460/99	1999	10.838,00	12.823,20	128.232,00	...	...	...	...	2.666,00	135	12	5	...	...	...	...	Posterior à vigência do Plano	
477/00	2000	49.938,30	40.781,50	34.985,50	...	1.944,00	...	...	4.068,00	428	32	19	...	3.153,50	9.443,20	...	Posterior à vigência do Plano	
542/06	2006	6.539,00	2.609,00	2.576,00	...	33,00	...	...	...	30	3	0	...	1.455,00	...	...	Posterior à vigência do Plano	
554/07	2007	19.483,22	13.704,00	...	...	...	...	...	5.573,18	151	11	0	...	2.300,30	...	...	Posterior à vigência do Plano	
571/10	2010	109.349,30	81.013,08	57.103,20	...	2.554,10	...	5.468,70	15.887,08	588	50	0	8.570,00	7.953,50	42.300,00	32,00	Posterior à vigência do Plano	
3A	11/72	1972	16.000	...	...	...	...	...	...	112	11	11	...	...	5.700,00	...	Prévio à vigência do Plano	
	86/79	1979	4.623,24	1.400,00	1.400,00	...	...	...	...	...	...	7	7	...	...	1.328,00	...	Prévio à vigência do Plano